ROYAUME DE BELGIQUE.

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le CONSEIL D'ETAT, section de législation, neuvième chambre, saisi par le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise, le 14 novembre 1983, d'une demande d'avis sur :

1) un projet d'arrêté royal "fixant, pour la Région bruxelloise, les modalités d'application de l'article 99 du Code du Logement",

2) un projet d'arrêté royal "modifiant l'arrêté royal du ... fixant, pour la Région bruxelloise, les modalités d'application de l'article 99 du Code du Logement",

et en ayant délibéré dans ses séances des 22 février, 29 février, 25 avril, 16 mai, 30 mai, 4 juillet et 11 juillet 1984, a donné le 11 juillet 1984 l'avis suivant :

KONINKRIJK BELGIE.

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, negende kamer, de 14e november 1983 door de Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest verzocht haar van advies te dienen over :

1) een ontwerp van koninklijk besluit "tot vaststelling, voor het Brusselse Gewest, van de wijze van toepassing van artikel 99 van de Huisvestingscode",

2) een ontwerp van koninklijk besluit "tot wijziging van het koninklijk besluit van ... tot vaststelling, voor het Brusselse Gewest van de wijze van toepassing van artikel 99 van de Huisvestingscode",

heeft zich daarover beraden ter vergadering van 22 februari, 29 februari, 25 april, 16 mei, 30 mei, 4 juli en 11 juli 1984, en op 11 juli 1984 het volgend advies gegeven :

OBSERVATIONS GENERALES.

Par une lettre du 4 novembre 1983, le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise a soumis pour avis au Conseil d'Etat deux projets d'arrêté royal : le premier est un projet d'"arrêté royal fixant, pour la Région bruxelloise, les modalités d'application de l'article 99 du Code du logement", le second se présente comme un arrêté modifiant le premier.

Le premier projet doit, selon son article 15, produire "ses effets le 1er mai 1981". L'arrêté modificatif doit, selon son article 4, entrer "en vigueur le 1er juillet 1983".

Ces deux arrêtés d'exécution de l'article 99 du Code du logement sont donc appelés à rétroagir. Mais le premier n'institue, en réalité, qu'un régime transitoire dont l'application appartient entièrement au passé, tandis que le second adapte le premier afin d'établir un régime définitif.

Il va de soi que ces deux arrêtés doivent être réunis en un seul. Les dispositions du premier, combinées avec celles du second pour donner les règles du régime définitif, doivent être reproduites d'abord. Les dispositions du premier projet, qui sont dès maintenant destinées à disparaître avant même d'avoir été publiées, doivent être présentées comme des dispositions transitoires, ce qu'elles sont en réalité.

Le présent avis concerne les deux projets ainsi réunis. Le texte, qui sera proposé à la fin de cet avis, a été conçu en fonction de cette première observation : il expose d'abord le régime définitif et il comporte, ensuite, les quelques dispositions transitoires nécessaires.

.../...

Les deux projets appellent, par ailleurs, les observations générales suivantes :

I.

Le fondement légal des deux arrêtés en projet, d'ailleurs cité (de manière incorrecte) dans les deux préambules, se trouve dans l'article 99 du Code du logement, disposition insérée dans ce Code par la loi du 25 mars 1981 en même temps qu'une série d'autres, en vue d'établir un régime particulier pour la Région bruxelloise en matière d'encouragement à la construction d'habitations sociales.

Cet article 99 du Code du logement habilite le Roi à fixer le pourcentage à concurrence duquel l'Etat peut prendre à sa charge le coût de certains équipements ainsi que le coût de l'aménagement des abords communs des habitations dans certains cas de construction d'habitations sociales ou d'assainissement, d'amélioration ou d'adaptation d'un groupe d'habitations (§ 1er). Cette disposition légale autorise aussi le Roi à mettre à la charge de l'Etat tout ou partie du coût d'autres "équipements d'infrastructure communs" ainsi que d'autres installations, équipements et constructions à caractère collectif ou d'intérêt socio-culturel (§ 2). Le Roi peut aussi fixer la subvention forfaitaire allouée dans le cas où certaines administrations ou certains organismes exécutent eux-mêmes les travaux d'infrastructure déjà cités (§ 4). Enfin, la loi dispose que "le Roi détermine les conditions d'application des dispositions" de l'article 99 (§ 6). En somme, le Roi reçoit le pouvoir de fixer certaines conditions auxquelles seront octroyées des subventions à charge de l'Etat et de déterminer des règles relatives au montant desdites subventions.

.../...

Les deux arrêtés en projet constituent effectivement, pour l'essentiel, des mesures d'exécution de l'article 99 du Code du logement. Mais certaines dispositions du premier des deux arrêtés paraissent être étrangères à cet objet et, dès lors, manquer de base légale. C'est ainsi, par exemple, que l'article 2, § 2, du premier projet prévoit que le coût de l'établissement de certaines installations est à charge de "la commune concernée" (on reviendra ci-dessous sur le sens du mot "commune" dans le projet). De même, l'article 3, § 2, met à charge de "la commune intéressée" le coût de l'établissement et de l'appropriation de certaines conduites de distribution d'eau. De même encore, au paragraphe 4 du même article, il est imposé à des "organismes publics", qui ne sont pas autrement précisés (1), d'assurer l'étude et l'exécution des réseaux de distribution d'eau et, en même temps, d'assurer leur exploitation.

Un certain nombre des règles ainsi formulées dans le premier arrêté en projet pourraient cependant être maintenues si elles étaient présentées comme des conditions à l'octroi des subventions de l'Etat à un taux déterminé. Le texte proposé dans le présent avis a cherché à mettre cette solution en oeuvre chaque fois que cela paraissait possible.

II.

Certaines dispositions du premier arrêté en projet n'indiquent pas ce que l'Etat prendra en charge, mais ce qu'il ne prendra pas en charge (voyez notamment l'article 1er, § 3, l'article 2, § 3, et l'article 3, § 3).

.../...

- - - - - - - - - -

(1) On peut supposer, mais rien ne permet de l'affirmer catégoriquement, que ces organismes sont les personnes publiques visées à l'article 99, § 1er, du Code du logement (société immobilière de service public, commune, association de communes, centre public d'aide sociale ou association de centres publics d'aide sociale).

Il peut se justifier, afin d'éviter toute ambiguïté, d'indiquer à la fois ce que l'Etat prend en charge et ce qu'il ne prend pas en charge. Cette manière de définir les engagements assumés par l'Etat est cependant d'une grande lourdeur et allonge sensiblement les textes. Il devrait être possible, au moins dans certains cas, de définir avec suffisamment de précision les charges incombant à l'Etat de manière positive seulement et de n'indiquer, pour le surplus, que tout ce qui n'est pas expressément mentionné dans les charges assumées par l'Etat, ne fait l'objet d'aucune subvention de la part de celui-ci.

Dans le projet de texte proposé par le Conseil d'Etat, les dispositions définissant négativement les charges que l'Etat accepte d'assumer, ont presque toutes été maintenues afin d'éviter tout malentendu. Il appartiendra au Gouvernement de revoir son projet pour déterminer lesquelles de ces dispositions pourraient être supprimées sans que naissent pour autant des risques de litiges.

III.

Dans leur intitulé et dans leurs dispositions, les deux projets d'arrêté royal s'expriment comme si leur objet était de régler l'intervention de la Région bruxelloise dans divers travaux d'équipement ou d'aménagement de certains groupes d'habitations. C'est bien entendu l'intervention de l'Etat qu'il faut viser, puisque l'article 107quater de la Constitution n'a pas encore été mis en oeuvre en ce qui concerne la Région bruxelloise et que l'Exécutif de la Région bruxelloise, institué sur le fondement de la loi créant des institutions communautaires et régionales provisoires (coordonnée par l'arrêté royal du 20 juillet 1979), est un comité ministériel créé au sein du gouvernement national.

Dans les différentes dispositions où il est dit que le coût de certains équipements ou de certains travaux sont "pris en charge par la Région", il faut comprendre - et il faut d'ailleurs que l'arrêté dispose - que le coût de ces équipements et de ces travaux est à charge de l'Etat. Le texte proposé ci-après tient compte de cette observation.

IV.

Le premier arrêté en projet utilise l'expression "institution de construction" (article 7, § 2, article 8, § 2). Ailleurs, il est question d'"organisme demandeur" (article 7, § 2, alinéa 2), d'"organisme public qui construit (ce groupe)" (article 9, § 1er), d'"institution intéressée" (article 9, § 3). Il semble que soient désignés ainsi les administrations et organismes visés à l'article 99, § 1er, du Code du logement (sociétés immobilières de service public, communes, associations de communes, centres publics d'aide sociale ou associations de centres publics d'aide sociale). Cette multiplicité des expressions employées pour désigner la même catégorie de personnes publiques doit évidemment être évitée. Le texte proposé ci-après tient compte de cette observation.

Le premier arrêté en projet vise aussi parfois la commune (exemple : article 2, § 2, article 3, § 2), la qualifiant parfois de "commune intéressée". Ces dispositions entendent créer des obligations ou mettre certaines dépenses à charge des communes. Comme il a été indiqué dans l'observation I ci-dessus, ces obligations peuvent parfois être maintenues, bien que le Roi ne trouve pas dans l'article 99 du Code du logement le pouvoir de les imposer, si elles sont présentées comme des conditions à l'octroi de certaines subventions. Mais ceci ne semble possible que si c'est la commune qui construit les habitations sociales ou assainit,

.../...

améliore ou adapte des groupes d'habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante. Il n'en va pas de même évidemment si l'initiative de la construction ou de l'assainissement des habitations est due à une autre personne publique.

Selon les renseignements fournis au Conseil d'Etat, lorsque le texte vise la commune, cela ne veut pas dire qu'il ne s'applique que dans le cas où la commune assume les travaux d'équipement ou d'aménagement. La commune est considérée par les auteurs de ces projets comme l'autorité qui, directement ou indirectement, décide l'exécution des travaux, car elle joue généralement un rôle prépondérant, aussi bien dans les sociétés immobilières de service public que dans les associations de communes, dans les centres publics d'aide sociale et dans les associations de centres publics d'aide sociale. Si cette dernière considération rend sans doute compte d'une certaine réalité sociale et politique, il n'empêche que, sur le plan juridique, la situation est sensiblement différente selon que la commune prend elle-même l'intitiative de construire ou d'améliorer des habitations sociales ou si elle se contente de favoriser une telle initiative prise par une personne juridique distincte. Il paraît essentiel que le texte distingue les diverses hypothèses qui peuvent se présenter (1) s'il veut vraiment y apporter des solutions adaptées. Mais cette mise au point du texte touche au fond, au contenu même de la réglementation. Aussi, dans le texte proposé ci-après, lorsqu'il est question de la commune, l'expression désigne uniquement celle-ci, à l'exclusion de toute autre personne publique dans laquelle la commune, en qualité d'associée ou en toute autre qualité, peut, par l'intermédiaire de certains de ses organes, jouer un rôle plus ou moins important.

.../...

- - - - - - - - - - -

(1) Il ne suffit sans doute pas de distinguer, d'une part, le cas où la commune construit des habitations ou améliore, adapte ou assainit des logements et, d'autre part, le cas où c'est une autre personne publique qui prend pareille initiative. La situation de la commune n'est pas la même lorsque l'initiative est prise par une association de communes dont elle fait partie, par un centre public d'aide sociale sur lequel elle exerce la tutelle, par une société immobilière de service public agréée par la Société nationale du logement, etc. ...

PROPOSITION DE TEXTE.

"ARRETE ROYAL FIXANT LES MODALITES D'APPLICATION DE L'ARTICLE 99 DU CODE DU LOGEMENT.

Vu le Code du logement, notamment l'article 99, y inséré par la loi du 25 mars 1981;

Vu la loi créant des institutions communautaires et régionales provisoires, coordonnée le 20 juillet 1979, notamment l'article 2, 3°;

Vu l'arrêté royal du 6 juillet 1979 délimitant les matières de la politique du logement où une politique régionale différenciée se justifie, notamment l'article 1er;

Vu l'accord du Ministre de la Région bruxelloise ayant le budget dans ses attributions, donné le ...;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre de la Région bruxelloise et de Notre Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise et de l'avis de l'Exécutif de la Région bruxelloise (1),

.../...

---

(1) Traité de légistique formelle, 2e éd., n° 115. Le projet porte à tort le visa d'une "délibération conforme de Nos Ministre et Secrétaires d'Etat au sein de l'Exécutif bruxellois en date du ...". Un "avis conforme du comité ministériel de région compétent" n'est en effet prévu par la loi créant des institutions communautaires et régionales provisoires, coordonnée le 20 juillet 1979, que dans la matière des fusions de communes et des modifications de leurs limites (loi coordonnée, article 6). Selon l'article 5, 1°, de la loi coordonnée, un projet d'arrêté royal comme celui qui est présentement examiné ne doit et ne peut faire l'objet que d'un simple avis du comité ministériel compétent.

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

Article 1er (article 1er, § 1er, du projet L. 15.824).

L'Etat prend à sa charge, en ce qui concerne l'équipement en voirie visé à l'article 99, § 1er, du Code du logement, la totalité du coût de l'établissement ou de l'aménagement :

1° des voiries nécessaires à la circulation des véhicules à l'intérieur d'un groupe d'habitations, ainsi que des trottoirs qui y sont directement ou non attenants;

2° des voies d'accès à des garages individuels groupés, ainsi que des aires de manoeuvre devant ceux-ci;

3° des voies d'accès à des garages souterrains, à l'exclusion des ouvrages d'art et des aires de circulation à l'intérieur de ceux-ci, à la condition qu'ils soient affectés à l'usage d'immeubles à appartements;

4° des aires de stationnement à l'usage d'immeubles à appartements ou d'autres constructions à usage collectif.

Article 2 (article 1er, § 2, du projet L. 15.824).

L'Etat prend à sa charge, à concurrence de 80 p.c. s'il y a un plan particulier d'aménagement et à concurrence de 60 p.c. s'il n'y a pas de plan particulier d'aménagement, le coût de l'équipement en voirie visé à l'article 99, § 1er, a), du Code du logement, dans la mesure où cet équipement comporte l'établissement ou l'aménagement de voiries qui, situées à l'extérieur du groupe d'habitations, sont bordées par celui-ci d'un côté.

.../...

L'Etat prend à sa charge, à concurrence de 60 p.c. s'il y a un plan particulier d'aménagement, et à concurrence de 30 p.c. s'il n'y a pas de plan particulier d'aménagement, le coût de l'équipement en voirie visé par la même disposition, dans la mesure où cet équipement comporte l'établissement ou l'aménagement de voiries qui, situées à l'extérieur du groupe d'habitations qu'elles desservent, ne sont bordées par celui-ci d'aucun côté.

Article 3 (article 1er, § 3, du projet L. 15.824).

Les subventions visées aux articles 1er et 2 ne peuvent couvrir le coût de travaux de renforcement ou d'aménagement d'immeubles bâtis, occasionnés par l'incorporation de voiries dans les bâtiments ou par une surcharge qui résulterait pour ceux-ci de la construction de voiries.

Elles ne peuvent couvrir non plus le coût de la construction de murs de soutènement, escaliers ou autres ouvrages que l'implantation particulière des bâtiments aurait rendus nécessaires à l'occasion de la construction de voiries.

Article 4 (article 2, § 1er, du projet L. 15.824).

L'Etat prend à sa charge en totalité le coût de l'équipement en égouts visé à l'article 99, § 1er, du Code du logement, dans la mesure où cet équipement comporte l'établissement ou l'aménagement :

1° des conduites nécessaires dans le groupe d'habitations pour recueillir les eaux de l'amont et évacuer les eaux de surface des parties communes et des toitures, ainsi que les eaux ménagères, en ce compris les conduites d'amorce des raccordements particuliers jusqu'à la limite des revêtements de voirie;

.../...

2° des égouts extérieurs à un groupe d'habitations mais qui, par leurs caractéristiques, ne sont susceptibles d'utilisation que pour ce seul groupe d'habitations et ses extensions éventuelles, quand ils servent à l'évacuation des eaux jusqu'au plus proche exutoire autorisé ou établi près de la voirie bordant le groupe d'habitations, en ce compris les conduites d'amorce des raccordements particuliers jusqu'à la limite des revêtements de voirie;

3° des stations de pompage, stations d'épuration et autres installations établies ou non à l'intérieur du groupe d'habitations, mais qui ne sont affectées qu'à ce groupe d'habitations et à ses extensions éventuelles, quand elles sont nécessaires à l'évacuation des eaux de façon à éviter la pollution due aux eaux usées.

Article 5 (article 2, § 2, du projet L. 15.824).

Lorsque les installations visées à l'article 4, 2° et 3°, traitent des débits qui ne proviennent pas uniquement du groupe d'habitations, l'Etat prend à sa charge le coût de l'équipement dans la proportion où les installations traitent des débits qui proviennent du groupe d'habitations.

Lorsque la commune intervient dans le coût de cet équipement, l'Etat lui accorde une subvention égale à 60 p.c. de cette intervention, à la condition qu'elle s'engage, avant la mise en concurrence des travaux de voirie et d'égout, à payer sa quote-part au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

La disposition de l'alinéa 2 ne fait pas obstacle à l'application de dispositions particulières relatives à l'octroi de subventions en cas d'incorporation des installations dans un plan général d'évacuation et d'épuration des eaux.

.../...

Article 6 (article 2, § 3, du projet L. 15.824).

L'Etat ne prend pas à sa charge les raccordements particuliers des habitations au-delà de la limite des revêtements de voirie, ni le déplacement ou le recalibrage de cours d'eau, ni le voûtement de cours d'eau sauf si celui-ci est prévu par un plan général d'égouttage.

Article 7 (article 3, § 1er, du projet L. 15.824).

L'Etat prend à sa charge, en ce qui concerne l'équipement en distribution d'eau visé à l'article 99, § 1er, du Code du logement, la totalité du coût de l'établissement ou de l'aménagement :

1° à l'intérieur du groupe d'habitations des conduites nécessaires à l'alimentation des habitations en eau potable, à l'exclusion du raccordement des habitations aux conduites extérieures;

2° à l'extérieur du groupe d'habitations, des conduites qui par leurs caractéristiques ne sont susceptibles d'être utilisées que pour alimenter en eau ce seul groupe d'habitations et ses extensions éventuelles;

3° des bouches d'eau et de leurs raccordements nécessaires à la protection d'un groupe d'habitations contre l'incendie.

Article 8 (article 3, § 2, du projet L. 15.824).

Lorsque les conduites visées à l'article 7 doivent alimenter en eau des bâtiments et installations autres que ceux du groupe d'habitations, l'Etat prend à sa charge le coût de l'équipement dans la proportion du débit des conduites au profit du groupe d'habitations.

.../...

Article 9 (article 3, § 3, du projet L. 15.824).

L'Etat ne prend pas à sa charge les conduites intérieures et les groupes hydrophores des immeubles à appartements.

Il ne prend pas non plus à sa charge, dans les communes non encore équipées d'un réseau de distribution d'eau, le captage d'eau, la station de pompage et le groupe hydrophore éventuels qu'il comporte.

Article 10 (article 3, § 4, du projet L. 15.824).

...

(Voir observation générale I).

Article 11 (article 4, § 1er, du projet L. 15.824).

L'Etat prend à sa charge en totalité le coût de l'aménagement des abords communs des habitations visé par l'article 99, § 1er, du Code du logement, pour autant que cet aménagement comporte le nivellement et l'aménagement des terres et l'établissement de plantations et de gazons dans des espaces à usage collectif, y compris les sentiers pour piétons qui les desservent.

Sont compris dans les espaces visés à l'alinéa 1er, les zones de recul non privatives établies le long de la voirie ainsi que les accès aux habitations et aux garages qui y sont situés.

Article 12 (article 4, § 2, a et b, du projet L. 15.824).

L'Etat ne prend pas à sa charge :

1° ... (la suite comme à l'article 4, § 2, a, du projet);

2° ... (la suite comme à l'article 4, § 2, b, du projet).

.../...

Article 13 (article 4, B, du projet 15.824).

L'Etat prend à sa charge, à concurrence de 60 p.c. maximum, le coût des installations et équipements visés à l'article 99, § 2, du Code du logement, dans les cas déterminés individuellement par arrêté royal, après avis de ... (1).

Article 14 (article 5 du projet L. 15.824).

L'Etat prend à sa charge le coût de l'équipement en éclairage public visé à l'article 99, § ler, du Code du logement dans la même proportion que le coût de l'aménagement des abords communs visé aux articles ler et 2.

Article 15 (article 6, alinéa ler, du projet L. 15.824).

Si les organismes publics visés à l'article 99, § ler, du Code du logement exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, l'Etat en prend le coût à sa charge dans la proportion déterminée en application des articles ler à 12 et 14, pour autant que les plans aient fait l'objet des approbations requises et qu'ils permettent la réalisation de ces équipements.

.../...

---

(1) L'Institut national du logement, dont l'article 4, B, du projet prévoit l'avis, doit être supprimé en vertu de l'article ler, 1°, du projet de loi portant suppression ou restructuration de certains organismes d'intérêt public (Chambre, 1982-1983, doc. n° 623/1). Suivant l'article 6, § ler, de ce même projet, sera créé un organisme d'intérêt public pour le logement, sous la dénomination "Société du logement de la Région bruxelloise", organisme qui, "pour le territoire de la Région bruxelloise visé dans la loi coordonnée du 20 juillet 1979 créant des institutions communautaires et régionales provisoires, remplit les mêmes missions que celles confiées à la Société nationale du logement et à l'Institut national du logement, à l'exception des tâches" confiées à cet Institut par l'article ler, 5°, de la loi du 27 juin 1956 modifiant et complétant la législation relative au logement. Il n'y a donc aucun inconvénient à viser, comme le fait le projet, l'avis de l'Institut national du logement, puisque, pour la Région bruxelloise, l'avis de la Société du logement de la Région bruxelloise y sera substitué d'office lorsque la loi issue du projet précité sera entrée en vigueur.

Article 16 (article 6, alinéa 2, et article 7, § 1er, du projet L. 15.824).

Ne donnent lieu à aucune intervention de l'Etat :

1° les compléments et les modifications aux équipements, qui résultent d'une modification apportée aux plans après la réalisation de l'infrastructure (1);

2° les compléments et les modifications aux équipements après que ceux-ci ont été exécutés en conformité avec le projet pris en considération par l'Etat pour déterminer le montant de son intervention, même si ces modifications sont rendues nécessaires par la survenance d'éléments nouveaux ou de circonstances nouvelles.

Article 17 (article 7, § 2, du projet L. 15.824).

... (2).

.../...

---

(1) Le terme d' "infrastructure" a été reproduit dans le texte proposé. Sa portée gagnerait cependant à être précisée.

(2) Faute d'avoir été mis en mesure d'apercevoir avec précision la portée que le Gouvernement entend donner à certaines expressions, telles que "administrations compétentes", "accord de principe", "maîtrise d'oeuvre" ("opdrachtgever"), le Conseil d'Etat n'a pas pu faire de proposition de texte.

Article 18 (article 7, § 3, du projet L. 15.824).

Les frais suivants ne sont pas pris en charge par l'Etat :

1° les frais d'expropriation;

2° le coût de travaux occasionnés par des servitudes qui grèvent les terrains;

3° les frais de démolition de constructions existantes;

4° les frais d'enlèvement d'objets faisant obstacle à l'exécution des travaux.

Article 19 (article 8 du projet L. 15.824).

... (1).

Article 20 (article 9, § ler, du projet L. 15.824).

Lorsque, en application de l'article 99, § 3, du Code du logement, les organismes publics visés à l'article 99, § ler, du même Code exécutent eux-mêmes les travaux d'infrastructure, la désignation des personnes chargées d'élaborer le projet des travaux relatifs à la voirie, aux égouts, à la distribution d'eau et à l'aménagement des abords, doit être approuvée par le Ministre qui a le logement dans ses attributions, sous peine de déchéance du droit à l'intervention de l'Etat dans le coût de ces travaux.

Les auteurs des projets doivent assumer la direction et la surveillance permanente des travaux.

.../...

---

(1) Si l'article 99 du Code du logement habilite le Roi à déterminer les conditions auxquelles Il peut subordonner les interventions de l'Etat, ces conditions ne peuvent pas avoir pour effet d'ôter tout pouvoir de décision aux organismes qui bénéficieront de ces subventions et qui seront normalement les maîtres de l'ouvrage avec la responsabilité financière qui en est la conséquence.

Il appartiendra, dès lors, au Gouvernement d'établir, dans le texte de l'article, certaines limitations à cet égard.

Article 21 (article 9, § 2, du projet L. 15.824).

Dans le même cas prévu par l'article 99, § 3, du Code du logement, l'Etat n'intervient dans le coût des travaux que si le Ministre qui a le logement dans ses attributions a approuvé successivement un avant-projet de travaux, un projet de travaux et un dossier complet établi en vue de l'adjudication des travaux.

Après réception de l'avant-projet, le Ministre formule ses observations en vue de l'élaboration du projet et détermine les modalités de répartition du coût des travaux.

Le projet est accompagné d'un cahier des charges et d'un devis estimatif détaillé.

Le Ministre peut imposer des adaptations à apporter au projet et aux documents qui y sont annexés.

Après approbation du dossier établi en vue de l'adjudication, le Ministre fixe définitivement le montant forfaitaire de l'intervention de l'Etat.

Article 22 (article 9, § 3, du projet L. 15.824).

La liquidation de la subvention de l'Etat est faite au fur et à mesure de l'avancement des travaux sur présentation des pièces justificatives.

L'organisme public intéressé est tenu de fournir tous les renseignements utiles au contrôle de l'exécution des travaux.

Article 23 (article 9, § 4, du projet L. 15.824).

Pour chaque catégorie de travaux, la subvention forfaitaire de l'Etat est calculée en appliquant les taux fixés par le présent arrêté aux montants de l'offre régulière la plus basse, taxe sur la valeur ajoutée comprise.

La subvention pour les études préparatoires est fixée à cinq pour cent du coût total des travaux retenu pour l'octroi de la subvention.

.../...

Article 24 (article 1er du projet L. 15.825).

§ 1er. Pour l'application de l'article 99, § 4, du Code du logement, les locataires d'une habitation sociale ou d'une habitation moyenne, au sens des articles 12 et 54 du même Code, doivent satisfaire aux conditions de revenus fixées par l'article 3, § 1er, de l'arrêté royal du 30 juin 1981 relatif aux locations dans la Région bruxelloise des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

Par revenus, il faut entendre les revenus du ménage au sens de l'article 2 de l'arrêté royal précité.

§ 2. Pour l'application de l'article 99, § 4, du Code du logement, les acquéreurs d'une habitation sociale ou d'une habitation moyenne et les acquéreurs d'un terrain sur lequel ceux-ci projettent de construire une telle habitation doivent satisfaire aux conditions de revenus fixées par le Roi pour l'achat d'habitations sociales ou d'habitations moyennes construites par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

§ 3. Les locataires visés au paragraphe 1er ne peuvent, non plus que leur conjoint, posséder aucun bien immobilier en pleine propriété.

Les acquéreurs visés au paragraphe 2 ne peuvent, non plus que leur conjoint, posséder d'autre bien immobilier en pleine propriété que celui qu'ils acquièrent.

.../...

Pour l'application des alinéas 1er et 2, les locataires et les propriétaires sont considérés comme propriétaires des biens immobiliers qu'ils ont aliénés au cours des deux années qui précèdent l'année de la location ou de l'acquisition.

§ 4. Les acquéreurs d'un terrain, visés au paragraphe 2, doivent construire l'habitation dans les cinq ans qui suivent la date de l'acte d'acquisition.

Une copie de l'acte d'acquisition est transmise dans les trois mois de sa date à l'administration du logement. La preuve de la construction est apportée par une attestation du bourgmestre qui certifie que le gros oeuvre est terminé. Le certificat est transmis à l'administration du logement et au vendeur du terrain.

Article 25. (article 14 du projet L. 15.824).

Le transfert à la commune des équipements d'infrastructure prévus à l'article 99, § 5, du Code du logement, est constaté par un acte dressé par le bourgmestre. Un plan détaillé du réseau de voirie est joint à l'acte (1).

.../...

---

(1) Le paragraphe 1er et le paragraphe 2 de l'article 14 du projet n'ont pas été retenus car ils ne font que répéter le texte de l'article 99, § 5, du Code du logement.

Article 26. (article 2 du projet L. 15.825).

Quand les travaux visés par le présent arrêté sont compris dans une opération de rénovation urbaine admise au bénéfice des subventions en vertu de l'article 5, § 1er, de l'arrêté royal du 28 mars 1977 organique de la rénovation d'îlots dans la Région bruxelloise, les dispositions de l'arrêté royal précité sont applicables, à l'exception de l'article 4, § 3, et de l'article 9, 2°. La subvention est de 100 pour cent dans tous les cas.

Les restrictions prévues par les articles 3, 6, 12 et 18 du présent arrêté ne sont pas applicables à ces travaux.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Article 27. (articles 10 et 13 du projet L. 15.824).

Jusqu'au 30 juin 1983, par dérogation à l'article 24, pour l'application de l'article 99, § 4, du Code du logement :

1° les acquéreurs d'une habitation sociale ou d'une petite propriété terrienne doivent avoir obtenu la promesse de l'un des avantages prévus par l'arrêté royal du 10 août 1967 déterminant les conditions mises à l'octroi de primes d'encouragement à l'achat d'habitations construites ou à construire pour compte de la Société nationale du logement ou de ses sociétés agréées, de la Société nationale terrienne ou de ses sociétés agréées, de communes, d'associations intercommunales ou de commissions d'assistance publique;

.../...

2° les acquéreurs d'une habitation moyenne ne peuvent avoir bénéficié pendant l'avant-dernière année qui précède celle de l'acte d'acquisition, de revenus d'un montant global supérieur à 350.000 francs. Ils doivent en outre satisfaire aux conditions prévues par les articles 3 et 4 de l'arrêté royal du 10 août 1967, visé au 1°. Les revenus à prendre en considération sont ceux du ménage, prévus à l'article 2 de l'arrêté royal du 30 juin 1981 relatif aux locations dans la Région bruxelloise des habitations gérées par la Société nationale du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

3° les personnes qui acquièrent un droit réel sur un terrain en vue de construire une habitation qui satisfait aux conditions déterminées par l'article 3 de l'arrêté royal du 10 août 1967 déterminant les conditions mises à l'octroi de primes à fonds perdus à la construction, par l'initiative privée, d'habitations sociales et de petites propriétés terriennes, ne peuvent avoir bénéficié pendant l'avant-dernière année qui précède celle de l'acte d'acquisition, de revenus d'un montant global supérieur au maximum fixé conformément à l'article 6 de l'arrêté royal du 10 août 1967 précité. Elles doivent en outre satisfaire à la date de l'acte d'acquisition aux conditions prévues par les articles 4 et 5 du même arrêté royal et ne peuvent posséder en pleine propriété, non plus que leur conjoint, aucun autre terrain à bâtir.

.../...

4° les personnes qui acquièrent un droit réel sur un terrain en vue d'y construire une habitation moyenne ne peuvent avoir bénéficié pendant l'avant-dernière année qui précède celle de l'acte d'acquisition, de revenus d'un montant global supérieur à 350.000 francs. Ils doivent en outre satisfaire à la date d'acquisition aux conditions prévues par les articles 4 et 5 de l'arrêté royal du 10 août 1967, visé au 3°, et ne peuvent posséder en pleine propriété, non plus que leur conjoint, aucun autre terrain à bâtir. L'habitation à construire doit satisfaire aux conditions déterminées par l'article 3 du même arrêté royal du 10 août 1967, sauf que les maximums de 85 m2 et de 65 m2 sont portés respectivement à 105 m2 et à 85 m2. Elle doit satisfaire également, en ce qui concerne le plan et le cahier des charges, aux dispositions de l'arrêté ministériel du 28 mars 1968 déterminant les conditions techniques minimum auxquelles les logements doivent satisfaire pour bénéficier d'une prime à la construction.

Article 28 (article 11 du projet L. 15.824).

Jusqu'au 30 juin 1983, pour l'application de l'article 99, § 4, du Code du logement :

1° les locataires d'une habitation sociale ou d'une petite propriété terrienne doivent satisfaire, au moment de la conclusion du bail, aux conditions de revenus fixées par l'article 3, § 1er, de l'arrêté royal du 30 juin 1981 précité, ainsi qu'aux conditions fixées par l'article 4 de l'arrêté royal du 10 août 1967 précité;

.../...

2° les locataires d'une habitation moyenne ne peuvent avoir bénéficié pendant l'avant-dernière année qui précède celle de l'année d'acquisition, de revenus d'un montant global supérieur à 350.000 francs, les revenus à prendre en considération étant ceux du ménage, prévus à l'article 2 de l'arrêté royal du 30 juin 1981 précité.

Article 29 (article 12 du projet L. 15.824).

Les acquéreurs d'un terrain, visés à l'article 27, 3° et 4°, doivent construire l'habitation dans les cinq ans qui suivent la date de l'acte d'acquisition.

Dans ce cas, l'article 24, § 4, alinéa 2, est applicable.

Article 30 (article 15 du projet L. 15.824).

Le présent arrêté produit ses effets le 2 mai 1981 (1).

- - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - - - - - - - - -

(1) La loi du 25 mars 1981 complétant le Code du logement par des dispositions particulières à la Région bruxelloise, a été publiée au Moniteur belge du 22 avril 1981. Elle est entrée en vigueur le 2 mai 1981.
Dès lors, le présent projet, fondé sur la loi précitée, ne peut produire d'effets avant cette date.

ALGEMENE OPMERKINGEN.

De Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest (N) heeft bij brief van 4 november 1983 twee ontwerpen van koninklijk besluit voor advies aan de Raad van State voorgelegd : het eerste is een ontwerp van "koninklijk besluit tot vaststelling, voor het Brusselse Gewest, van de wijze van toepassing van artikel 99 van de Huisvestingscode", het tweede doet zich voor als een besluit tot wijziging van het eerste.

Het eerste ontwerp moet volgens artikel 15 ervan "uitwerking (hebben) met ingang van 1 mei 1981". Het wijzigingsbesluit moet volgens artikel 4 ervan "in werking (treden) op 1 juli 1983".

Het is dus de bedoeling dat die twee besluiten tot uitvoering van artikel 99 van de Huisvestingscode terugwerken. Het eerste besluit voert echter in werkelijkheid slechts een overgangsregeling in waarvan de toepassing geheel in het verleden ligt, terwijl het tweede besluit het eerste aanpast met het oog op het tot stand brengen van een blijvende regeling.

Het spreekt vanzelf dat die twee besluiten in één enkel moeten worden samengebracht. Die bepalingen van het eerste besluit welke in combinatie met die van het tweede de voorschriften van de definitieve regeling moeten opleveren, dienen vooraan te staan. De bepalingen van het eerste ontwerp die nu al bestemd zijn om te verdwijnen nog voordat ze bekendgemaakt zijn, moeten voorgesteld worden als overgangsbepalingen, wat ze feitelijk zijn.

Dit advies heeft betrekking op de twee, aldus ineengewerkte ontwerpen. De tekst die op het einde van dit advies wordt voorgesteld, is ontworpen aan de hand van deze eerste opmerking : hij brengt eerst de definitieve regeling en daarna een aantal noodzakelijke overgangsbepalingen.

.../...

Bij de twee ontwerpen moeten bovendien nog de volgende algemene opmerkingen worden gemaakt :

I.

De rechtsgrond van de twee ontwerp-besluiten, die in beider aanhef trouwens (onjuist) wordt aangehaald, ligt in artikel 99 van de Huisvestingscode, welke bepaling tezamen met een reeks andere bij de wet van 25 maart 1981 in die Code is ingevoegd om inzake het bevorderen van de volkswoningbouw een bijzondere regeling voor het Brusselse Gewest te treffen.

Dit artikel 99 van de Huisvestingscode machtigt de Koning tot het bepalen van het percentage ten belope waarvan de Staat de kosten van sommige voorzieningen en de kosten van het inrichten van de gemeenschappelijke omtrek van de woningen ten laste kan nemen in sommige gevallen waarin volkswoningen gebouwd, gesaneerd, verbeterd of aangepast worden (§ 1). Die wetsbepaling verleent de Koning ook machtiging om de Staat geheel of gedeeltelijk de kosten te doen dragen van andere "gemeenschappelijke infra-structuuruitrustingen" alsook van andere installaties, voorzieningen en gebouwen van collectieve aard of van sociaal-cultureel belang (§ 2). De Koning kan ook de forfaitaire tegemoetkoming bepalen die toegekend wordt wanneer sommige besturen of sommige instellingen de reeds genoemde infrastructuurwerken zelf uitvoeren (§ 4). Ten slotte bepaalt de wet dat "de Koning de voorwaarden met betrekking tot de toepassing" van artikel 99 "bepaalt" (§ 6). Kortom, de Koning krijgt bevoegdheid voor het bepalen van sommige voorwaarden waaronder toelagen ten laste van het Rijk worden verleend en voor het vaststellen van de regels met betrekking tot het bedrag van die toelagen.

De twee ontwerp-besluiten zijn inderdaad in hoofdzaak maatregelen tot uitvoering van artikel 99 van de Huisvestingscode. Sommige bepalingen van het eerste van de twee besluiten lijken echter geen verband te houden met dat doel en derhalve geen rechtsgrond te hebben. Zo bijvoorbeeld bepaalt artikel 2, § 2, van het eerste ontwerp dat de kosten van de bouw van sommige installaties voor rekening van de "betrokken gemeente" komt (op de betekenis van het woord "gemeente" in het ontwerp wordt hierna teruggekomen). Evenzo laat artikel 3, § 2, de kosten van de aanleg en de geschiktmaking van sommige waterdistributieleidingen door de "betrokken gemeente" opbrengen. Zo ook nog draagt paragraaf 4 van hetzelfde artikel aan niet nader bepaalde "openbare instellingen" (1) de zorg op voor het ontwerpen en het uitvoeren van de waterleidingnetten en tevens ook de zorg voor de exploitatie ervan.

Een aantal voorschriften die aldus in het eerste ontwerp-besluit geformuleerd zijn, zouden echter behouden kunnen worden als zij voorgesteld werden als voorwaarden waaronder tegen een bepaald percentage Rijkstoelagen worden verleend. In de tekst die in dit advies wordt voorgesteld, is geprobeerd om die werkwijze toe te passen telkens als dat mogelijk leek.

II.

In sommige bepalingen van het eerste ontwerp-besluit is niet aangegeven wat voor rekening van de Staat komt, maar wel wat niet voor zijn rekening komt (zie onder meer artikel 1, § 3, artikel 2, § 3, artikel 3, § 3).

.../...

---

(1) Men mag aannemen, hoewel stellige bevestiging op geen enkele grond mogelijk is, dat die instellingen de in artikel 99, § 1, van de Huisvestingscode bedoelde openbare personen zijn (bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, gemeenten, verenigingen van gemeenten, openbare centra voor maatschappelijk welzijn of verenigingen van openbare centra voor maatschappelijk welzijn).

Om alle dubbelzinnigheid te vermijden, kan het weliswaar zinvol zijn tegelijk aan te geven wat wel en wat niet voor rekening van de Staat komt. Die wijze om de door de Staat aangegane verbintenissen te bepalen is echter zeer log en maakt de teksten aanzienlijk langer. Het zou mogelijk moeten zijn om, althans in sommige gevallen, de lasten die de Staat op zich zal nemen met voldoende nauwkeurigheid uitsluitend positief te definiëren en overigens te volstaan met de vermelding dat er voor al wat niet uitdrukkelijk als ten laste van de Staat is vermeld geen toelagen van zijnentwege worden verleend.

In het tekstvoorstel van de Raad van State zijn de bepalingen waarin de lasten die het Rijk op zich wil nemen negatief gedefinieerd worden, bijna alle behouden om misverstand te vermijden. Het staat aan de Regering haar ontwerp te herzien om uit te maken welke bepalingen zouden kunnen vervallen zonder dat daardoor gevaar voor geschillen ontstaat.

III.

Het opschrift en de bepalingen van de beide ontwerpen van koninklijk besluit zijn geformuleerd alsof het doel ervan was een regeling te treffen voor de tegemoetkoming van het Brusselse Gewest in verscheidene werkzaamheden in verband met de uitrusting of de aanleg van sommige woninggroepen. Er moet hier wel te verstaan van een Staatstegemoetkoming worden gesproken nu artikel 107quater van de Grondwet ten aanzien van het Brusselse Gewest nog niet is uitgevoerd en de Executieve van het Brusselse Gewest, welke opgericht is op de grondslag van de wet tot oprichting van voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen (gecoördineerd bij het koninklijk besluit van 20 juli 1979) een ministerieel comité is dat ingebouwd is in de nationale regering.

In de verschillende bepalingen waarin gezegd wordt dat de kosten van bepaalde voorzieningen of van bepaalde werkzaamheden "door het Gewest (worden) gedragen", moet men het zo begrijpen (en het besluit dient dat trouwens te bepalen) dat de kosten van die voorzieningen en werkzaamheden ten laste van de Staat komen. In de tekst die verderop wordt voorgesteld, is met die opmerking rekening gehouden.

IV.

Het eerste ontwerp-besluit gebruikt de term "bouw-instelling" (artikel 7, § 2, artikel 8, § 2). Elders is er sprake van "aanvragende instelling" (artikel 7, § 2, tweede lid), van "openbare instelling die de woninggroep bouwt" (artikel 9, § 1), van "betrokken instelling" (artikel 9, § 3). Hiermee worden blijkbaar de in artikel 99, § 1, van de Huis-vestingscode bedoelde besturen en instellingen aangeduid (bouw-maatschappijen tot nut van het algemeen, gemeenten, verenigingen van gemeenten, openbare centra voor maatschappelijk welzijn of verenigingen van openbare centra voor maatschappelijk welzijn). Zulk een veelheid van benamingen ter aanduiding van dezelfde categorie van openbare personen moet uiteraard worden vermeden. In de tekst die verderop wordt voorgesteld, is die opmerking verwerkt.

In het eerste ontwerp-besluit is ook soms sprake van de gemeente, die ook al eens de "betrokken gemeente" wordt genoemd (bijvoorbeeld artikel 2, § 2 en artikel 3, § 2). Met die bepalingen wil men voor de gemeenten bepaalde verplichtingen doen ontstaan of hun bepaalde uitgaven doen dragen. Zoals er in opmerking I hierboven op gewezen is, kunnen die verplichtingen in sommige gevallen wel worden behouden, ook al ontleent de Koning aan artikel 99 van de

Huisvestingscode niet de bevoegdheid om ze op te leggen, mits ze voorgesteld worden als voorwaarden voor het verlenen van bepaalde toelagen. Dat lijkt echter maar mogelijk te zijn als het de gemeente is die de volkswoningen bouwt of die de woninggroepen welke geen of slechts een toereikende infrastructuur bezitten, saneert, verbetert of aanpast. Datzelfde geldt uiteraard niet wanneer het initiatief tot de bouw of de sanering van woningen door een andere openbare persoon wordt genomen.

Wanneer de tekst het over de gemeente heeft, betekent dat volgens aan de Raad van State verschafte inlichtingen niet dat hij alleen toepasselijk is wanneer de gemeente de werkzaamheden in verband met de uitrusting of de aanleg op zich neemt. De indieners van die ontwerpen zien de gemeente als de autoriteit die rechtstreeks of zijdelings over de uitvoering van de werkzaamheden beslist doordat zij over het algemeen een overwegende rol speelt, zowel in de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen als in de verenigingen van gemeenten, in de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en in de verenigingen van openbare centra voor maatschappelijk welzijn. Die zienswijze weerspiegelt ongetwijfeld een zekere maatschappelijke en politieke werkelijkheid. Dit neemt echter niet weg dat de toestand in juridisch opzicht aanzienlijk verschilt al naar gelang de gemeente zelf het initiatief tot het bouwen of het verbeteren van volkswoningen neemt of genoegen neemt met het bevorderen van een zodanig initiatief dat door een onderscheiden rechts-

persoon wordt genomen. Het lijkt van wezenlijk belang te zijn dat de tekst een onderscheid maakt tussen de verschillende gevallen die zich kunnen voordoen, als hij daar werkelijk een passende regeling voor wil brengen (1). Een zodanige verbetering van de tekst raakt echter de grond, ja de inhoud zelf van de reglementering. Daarom ook staat in de hierna voorgestelde tekst de term "gemeente" uitsluitend voor de gemeente zelf, met uitsluiting van enig ander overheidslichaam waarin de gemeente als deelgenote of in enige andere hoedanigheid, via sommige van haar organen, een min of meer belangrijke rol kan spelen.

.../...

---

(1) Het is wellicht niet voldoende een onderscheid te maken tussen aan de ene kant het geval waarin de gemeente woningen bouwt, verbetert, aanpast of saneert en aan de andere kant het geval waarin een zodanig initiatief door een andere openbare persoon wordt genomen. De toestand van de gemeente is ook verschillend al naar gelang het initiatief genomen wordt door een vereniging van gemeenten waar zij deel van uitmaakt, door een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn waarop zij toezicht uitoefent, door een bouwmaatschappij tot nut van het algemeen die erkend is door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, enz. ...

TEKSTVOORSTEL.

"KONINKLIJK BESLUIT TOT VASTSTELLING VAN NADERE REGELS VOOR DE TOEPASSING VAN ARTIKEL 99 VAN DE HUISVESTINGSCODE.

Gelet op de Huisvestingscode, inzonderheid op artikel 99, ingevoegd bij de wet van 25 maart 1981;

Gelet op de wet tot oprichting van voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen, gecoördineerd op 20 juli 1979, inzonderheid op artikel 2, 3°;

Gelet op het koninklijk besluit van 6 juli 1979 tot afbakening van de aangelegenheden inzake het huisvestingsbeleid, waarin een verschillend gewestelijk beleid verantwoord is, inzonderheid op artikel 1;

Gelet op het akkoord van de Minister van het Brusselse Gewest tot wiens bevoegdheid de begroting behoort, gegeven op ...;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van Onze Minister van het Brusselse Gewest en van Onze Staatssecretaris voor het Brusselse Gewest en op het advies van de Executieve van het Brusselse Gewest (1),

.../...

---

(1) Handleiding bij de wetgevingstechniek, 2de uitgave, nr 115. Het ontwerp verwijst ten onrechte naar een "eensluidende beraadslaging van Onze Minister en Staatssecretarissen in de Executieve van het Brusselse Gewest dd. ...". De wet tot oprichting van voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen, gecoördineerd op 20 juli 1979, voorziet immers alleen inzake samenvoeging van gemeenten en wijziging van hun grenzen (gecoördineerde wet, artikel 6) in een eensluidend advies van het bevoegde ministerieel comité van het gewest". Volgens artikel 5, 1°, van de gecoördineerde wet moet en kan over een ontwerp van koninklijk besluit zoals het hier behandelde door het bevoegde ministerieel comité slechts een gewoon advies worden gegeven.

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ :

Artikel 1 (artikel 1, § 1, van ontwerp L. 15.824).

De Staat neemt met betrekking tot de in artikel 99, § 1, van de Huisvestingscode bedoelde uitrusting met wegen, geheel voor zijn rekening de kosten van aanleg of geschiktmaking van :

1° de wegen die nodig zijn voor het verkeer van voertuigen in een woninggroep en de trottoirs die er al of niet rechtstreeks aan grenzen;

2° de inritten van groepsgewijze gebouwde individuele garages en de maneuvreerruimten vóór deze garages;

3° de inritten van ondergrondse garages, met uitzondering van de kunstwerken en de verkeersruimten daarin, mits de garages voor flatgebouwen dienen;

4° de parkeerplaatsen ten behoeve van flatgebouwen of van andere gebouwen voor gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 2 (artikel 1, § 2, van ontwerp L. 15.824).

De Staat neemt de kosten van de in artikel 99, § 1, a, van de Huisvestingscode, bedoelde uitrusting met wegen voor zijn rekening tot een beloop van 80 pct. wanneer er een bijzonder plan van aanleg bestaat en tot een beloop van 60 pct. wanneer er geen bijzonder plan van aanleg bestaat, voor zover die uitrusting de aanleg of de geschiktmaking omvat van wegen die, hoewel ze buiten de woninggroep liggen, er aan een kant door zijn omzoomd.

.../...

De Staat neemt de kosten van de in dezelfde bepaling bedoelde uitrusting met wegen voor zijn rekening tot een beloop van 60 pct. wanneer er een bijzonder plan van aanleg bestaat en tot een beloop van 30 pct. wanneer er geen bijzonder plan van aanleg bestaat, voor zover die uitrusting de aanleg of de geschiktmaking omvat van wegen die buiten de erdoor verzorgde woninggroep liggen en aan geen enkele kant door die woninggroep zijn omzoomd.

Artikel 3 (artikel 1, § 3, van ontwerp L. 15.824).

De tegemoetkoming bedoeld in de artikelen 1 en 2 kan niet de kosten dekken van werkzaamheden tot versteviging of geschiktmaking van gebouwen ten gevolge van de opneming van wegen in de gebouwen of ten gevolge van een overbelasting van de gebouwen die te wijten is aan die aanleg van wegen.

Zij kan evenmin de kosten dekken van de bouw van steunmuren, trappen of andere constructies die wegens de bijzondere plaatsing van de gebouwen noodzakelijk geweest mochten zijn naar aanleiding van de aanleg van wegen.

Artikel 4 (artikel 2, § 1, van ontwerp L. 15.824).

De Staat neemt de kosten van de in artikel 99, § 1, van de Huisvestingscode bedoelde riolering geheel voor zijn rekening voor zover die uitrusting de aanleg of de geschiktmaking omvat van :

1° de leidingen die in de woninggroep nodig zijn voor het opvangen van het van hogerop afstromende water en voor het afvoeren van het oppervlaktewater dat van de gemeenschappe-

.../...

lijke gedeelten en van de daken komt alsook van het huishoudwater, met inbegrip van de spruitleidingen voor de huisaansluitingen tot aan de grens van de wegverharding;

2° de riolen die buiten een woninggroep liggen maar die op grond van hun kenmerken enkel voor die woninggroep of voor de eventuele uitbreiding ervan kunnen worden gebruikt, mits zij dienen voor de afvoer van water tot aan de dichtstbijgelegen afvoerriool die toegestaan of aangelegd is nabij de wegen die aan de woninggroep liggen, met inbegrip van de spruitleidingen voor de huisaansluitingen tot aan de grens van de wegverharding;

3° de pompstations, de zuiveringsstations en de andere installaties die al of niet binnen de woninggroep opgesteld zijn maar die enkel voor die woninggroep en voor de eventuele uitbreiding ervan bestemd zijn, mits zij voor de waterafvoer noodzakelijk zijn om verontreiniging door afvalwater tegen te gaan.

Artikel 5 (artikel 2, § 2, van ontwerp L. 15.824).

Wanneer de in artikel 4, 2° en 3°, bedoelde installaties water behandelen dat niet uitsluitend van de woninggroep afkomstig is, neemt de Staat de kosten van de voorziening voor zijn rekening in de mate waarin de installaties water behandelen dat van de woninggroep afkomstig is.

Wanneer de gemeente bijdraagt in de kosten van die voorziening, verleent de Staat haar een toelage die gelijk is aan 60 pct. van die bijdrage, mits zij alvorens het wegen- en rioleringswerk wordt uitgeschreven, de verbintenis aangaat haar aandeel te betalen naarmate de werkzaamheden vorderen.

.../...

De bepaling van het tweede lid vormt geen beletsel voor de toepassing van bijzondere bepalingen omtrent de toekenning van toelagen in geval van opneming van de installaties in een algemeen waterafvoer- en waterzuiveringsplan.

Artikel 6 (artikel 2, § 3, van ontwerp L. 15.824).

Niet voor rekening van de Staat komen de huisaansluitingen voorbij de grens van de wegverharding, noch de verlegging of de herprofilering van waterlopen of de overwelving van waterlopen, behalve wanneer daarin voorzien is door een algemeen rioleringsplan.

Artikel 7 (artikel 3, § 1, van ontwerp L. 15.824).

De Staat neemt met betrekking tot de in artikel 99, § 1, van de Huisvestingscode bedoelde watervoorziening, geheel voor zijn rekening de kosten van aanleg of geschiktmaking van :

1° in de woninggroep, de leidingen die nodig zijn voor de drinkwatervoorziening van de woningen met uitsluiting van de aansluiting van de woningen op de buitenleidingen;

2° buiten de woninggroep, de leidingen die op grond van hun kenmerken enkel voor de watervoorziening van die woninggroep en eventuele uitbreiding ervan kunnen worden gebruikt;

3° de hydranten en de aansluitingen erop die nodig zijn voor de brandbestrijding in een woninggroep.

.../...

Artikel 8 (artikel 3, § 2, van ontwerp L. 15.824).

Wanneer de in artikel 7 bedoelde leidingen andere gebouwen en installaties van water voorzien dan die van de woninggroep, neemt de Staat de kosten van uitrusting voor zijn rekening in verhouding tot het leidingdebiet ten behoeve van de woninggroep.

Artikel 9 (artikel 3, § 3, van ontwerp L. 15.824).

Niet voor rekening van de Staat komen de huisleidingen en de hydrofoorinstallaties van flatgebouwen.

Evenmin komen voor zijn rekening, in de gemeenten die nog niet over een waterleidingnet beschikken, de waterwinning, het pompstation en de eventueel daarbij behorende hydrofoorinstallaties.

Artikel 10 (artikel 3, § 4, van ontwerp L. 15.824).

...

(Zie algemene opmerking I).

Artikel 11 (artikel 4, § 1, van ontwerp L. 15.824).

De Staat neemt de kosten van de in artikel 99, § 1, van de Huisvestingscode bedoelde inrichting van de gemeenschappelijke omtrek van de woningen geheel voor zijn rekening voor zover die inrichting het egaliseren en geschiktmaken van de grond omvat alsook de aanleg van plantsoenen en grasperken in gemeenschappelijke ruimten, met inbegrip van de voetpaden die ze ontsluiten.

.../...

Van de in het eerste lid bedoelde ruimten maken deel uit de niet privatieve achteruitbouwstroken langs de wegen alsmede de erin gelegen toegangswegen tot woningen en garages.

Artikel 12 (artikel 4, § 2, a en b, van ontwerp L. 15.824).

Niet voor rekening van de Staat komen de kosten van :

1° de steunmuren, trappen en andere constructies of werken die het gevolg zijn van de van de ligging, de conceptie of de plaatsing van de gebouwen op het terrein ... (voorts als in artikel 4, § 2, a, van het ontwerp);

2° ... (voorts als in artikel 4, § 2, b, van het ontwerp).

Artikel 13 (artikel 4, B, van ontwerp 15.824).

De Staat neemt in de gevallen die afzonderlijk bij koninklijk besluit worden vastgesteld, na advies van ... (1),

.../...

---

(1) Het in artikel 4, B, van het ontwerp voorgeschreven advies van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting moet vervallen ingevolge artikel 1, 1°, van het wetsontwerp tot afschaffing of herstructurering van sommige instellingen van openbaar nut (Kamer, 1982-1983, Gedr. St. nr 623/1). Volgens artikel 6, § 1, van datzelfde ontwerp wordt een instelling van openbaar nut voor de huisvesting opgericht onder de benaming "Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij", welke instelling "voor het grondgebied van het Brusselse Gewest, bedoeld in de gecoördineerde wet van 20 juli 1979 tot oprichting van voorlopige gemeenschaps- en gewestinstellingen, dezelfde opdrachten vervult als die welke aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en aan het Nationaal Instituut voor de Huisvesting waren toegewezen, met uitzondering van de taken" die aan dat instituut zijn toegekend bij artikel 1, 5°, van de wet van 27 juni 1956 tot wijziging en aanvulling van de wetgeving betreffende de huisvesting. Er is dus niets op tegen om, zoals het ontwerp doet, te verwijzen naar het advies van

zie vervolg blz. 38.

tot een beloop van ten hoogste 60 pct. voor zijn rekening de kosten van de in artikel 99, § 2, van de Huisvestingscode bedoelde installaties en voorzieningen.

Artikel 14 (artikel 5 van ontwerp L. 15.824).

De Staat neemt de kosten van de in artikel 99, § 1, van de Huisvestingscode bedoelde uitrusting met openbare verlichting voor zijn rekening in dezelfde mate als hij dat doet voor de kosten van de inrichting van de gemeenschappelijke omtrek, bedoeld in de artikelen 1 en 2.

Artikel 15 (artikel 6, eerste lid, van ontwerp L. 15.824).

Indien de in artikel 99, § 1, van de Huisvestingscode bedoelde openbare instellingen de voorzieningen die er in aangeduid zijn zelf tot stand brengen, neemt de Staat de kosten ervan voor zijn rekening in de overeenkomstig de artikelen 1 tot 12 en 14 bepaalde mate, mits de plannen de vereiste goedkeuringen hebben verkregen en ze het totstandbrengen van die voorzieningen mogelijk maken.

.../...

Vervolg van voetnoot (1) blz. 37.

het Nationaal Instituut voor de Huisvesting vermits ten aanzien van het Brusselse Gewest het advies van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij er van ambtswege in de plaats van zal komen als de uit het voornoemde ontwerp te ontstane wet eenmaal in werking zal zijn getreden.

Artikel 16 (artikel 6, tweede lid, en artikel 7, § 1, van ontwerp L. 15.824).

Voor Staatstegemoetkoming komen niet in aanmerking :

1° de aanvullingen en wijzigingen van de voorzieningen, wanneer ze het gevolg zijn van een wijziging die na de totstandkoming van de infrastructuur in de plannen is aangebracht (1);

2° de aanvullingen en wijzigingen van de voorzieningen nadat deze tot stand zijn gebracht overeenkomstig het ontwerp dat de Staat in aanmerking heeft genomen om het bedrag van zijn tegemoetkoming te bepalen, zelfs als die wijzigingen noodzakelijk zijn wegens het optreden van nieuwe factoren of omstandigheden.

Artikel 17 (artikel 7, § 2, van ontwerp L. 15.824).

... (2).

.../...

---

(1) De term "infrastructuur" is in de voorgestelde tekst overgenomen. Het zou echter nuttig zijn de draagwijdte ervan nader te bepalen.

(2) De Raad van State is niet in de gelegenheid gesteld om een duidelijke kijk te krijgen op de draagwijdte die de Regering aan een aantal termen zoals "bevoegde besturen", "instemming", "opdrachtgever" ("maîtrise d'oeuvre") bedoelt te geven. Hij heeft hier dan ook geen tekstvoorstel kunnen doen.

Artikel 18 (artikel 7, § 3, van ontwerp L. 15.824).

De volgende kosten komen niet voor rekening van de Staat :

1° de onteigeningskosten;

2° de kosten van werkzaamheden veroorzaakt door erfdienstbaarheden waarmee de gronden zijn bezwaard;

3° de kosten van sloping van bestaande gebouwen;

4° de kosten van verwijdering van voorwerpen die een belemmering zijn voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

Artikel 19 (artikel 8 van ontwerp L. 15.824).

... (1).

Artikel 20 (artikel 9, § 1, van ontwerp L. 15.824).

Wanneer de openbare instellingen bedoeld in artikel 99, § 1, van de Huisvestingscode met toepassing van artikel 99, § 3, van diezelfde Code de infrastructuurwerken zelf

.../...

---

(1) Artikel 99 van de Huisvestingscode machtigt de Koning weliswaar tot het bepalen van de voorwaarden waarvan hij Staatstegemoetkoming afhankelijk kan stellen, maar die voorwaarden mogen niet tot gevolg hebben dat aan de instellingen die de bedoelde toelagen zullen krijgen en die normaliter de opdrachtgevers zijn met de daaraan verbonden geldelijke aansprakelijkheid, iedere beslissingsmacht wordt ontnomen.

De Regering behoort dus in dat verband een aantal beperkingen in de tekst neer te schrijven.

uitvoeren, is voor de aanwijzing van de personen die belast zijn met het opmaken van het ontwerp van de werkzaamheden aangaande de wegen, de riolering, de watervoorziening en de inrichting van de omtrek, de goedkeuring vereist van de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort, op straffe van verval van het recht op tegemoetkoming van de Staat in de kosten van die werkzaamheden.

De ontwerpers dienen de leiding van de werkzaamheden en het permanent toezicht daarop op zich te nemen.

Artikel 21 (artikel 9, § 2, van ontwerp L. 15.824).

In hetzelfde geval bedoeld in artikel 99, § 3, van de Huisvestingscode, komt de Staat in de kosten van de werkzaamheden niet tegemoet dan nadat de Minister tot wiens bevoegdheid de huisvesting behoort achtereenvolgens een voorontwerp van de werkzaamheden, een ontwerp van de werkzaamheden en een met het oog op de aanbesteding van de werkzaamheden samengesteld volledig dossier heeft goedgekeurd.

Nadat de Minister het voorontwerp heeft ontvangen, geeft hij zijn opmerkingen te kennen met het oog op het opmaken van het ontwerp en bepaalt hij de wijze waarop de kosten van de werkzaamheden worden verdeeld.

Het ontwerp gaat vergezeld van een bestek en een omstandige kostenraming.

De Minister kan voorschrijven dat in het ontwerp en in de bijbehorende stukken aanpassingen worden aangebracht.

.../...

Na goedkeuring van het dossier dat samengesteld is met het oog op de aanbesteding, bepaalt de Minister definitief het forfaitaire bedrag van de Staatstegemoetkoming.

Artikel 22 (artikel 9, § 3, van ontwerp L. 15.824).

De Staatstoelage wordt op overlegging van de bewijsstukken uitbetaald al naargelang de werkzaamheden vorderen.

De belanghebbende openbare instelling is verplicht tot het verschaffen van alle inlichtingen die nuttig zijn voor het toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 23 (artikel 9, § 4, van ontwerp L. 15.824).

De forfaitaire Staatstoelage wordt voor elke categorie van werkzaamheden berekend door de bij dit besluit vastgestelde percentages toe te passen op de bedragen van de laagste regelmatige inschrijving, inclusief belasting over de toegevoegde waarde.

De toelage voor de voorstudie bedraagt vijf procent van hetgeen met het oog op de toekenning van de toelage als totale kosten van de werkzaamheden in aanmerking is genomen.

Artikel 24 (artikel 1 van ontwerp L. 15.825).

§ 1. Voor de toepassing van artikel 99, § 4, van de Huisvestingscode moeten de huurders van een woning die in de zin van de artikelen 12 en 54 van die Code een volkswoning of een middelgrote woning is, voldoen aan de inkomens-

voorwaarden die bepaald zijn in artikel 3, § 1, van het koninklijk besluit van 30 juni 1981 betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen.

Onder inkomen moet worden verstaan het gezinsinkomen in de zin van artikel 2 van het voormelde koninklijk besluit.

§ 2. Voor de toepassing van artikel 99, § 4, van de Huisvestingscode moeten de kopers van een volkswoning of van een middelgrote woning en de kopers van een stuk grond die de bedoeling hebben daarop een zodanige woning te bouwen, voldoen aan de inkomensvoorwaarden die de Koning bepaald heeft voor de aankoop van volkswoningen of van middelgrote woningen gebouwd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de maatschappijen die zij heeft erkend.

§ 3. De in paragraaf 1 bedoelde huurders mogen evenmin als hun echtgenoot, enig ander onroerend goed in volle eigendom bezitten.

De in paragraaf 2 bedoelde kopers mogen, evenmin als hun echtgenoot, enig ander onroerend goed dan dat wat zij kopen in volle eigendom bezitten.

Voor de toepassing van het eerste en het tweede lid worden de huurders en de eigenaars geacht eigenaar te zijn van de onroerende goederen die zij hebben vervreemd tijdens de twee jaar welke aan het jaar van de huur of de aankoop zijn voorafgegaan.

.../...

§ 4. De in paragraaf 2 bedoelde kopers van een stuk grond dienen de woning te bouwen binnen vijf jaar na de datum van het verlijden van de koopakte.

Een afschrift van de aankoopakte wordt binnen drie maanden na de datum ervan aan het bestuur van de huisvesting gezonden. Het bewijs dat de woning gebouwd is, blijkt uit een attest van de burgemeester die bevestigt dat de ruwbouw af is. Het getuigschrift wordt overgezonden aan het bestuur van de huisvesting en aan de verkoper van het stuk grond.

Artikel 25 (artikel 14 van ontwerp L. 15.824).

De overdracht aan de gemeente van de in artikel 99, § 5, van de Huisvestingscode bedoelde infrastructuurvoorzieningen wordt vastgesteld bij een door de burgemeester opgemaakte akte. Een detailtekening van het wegennet wordt bij de akte gevoegd (1).

Artikel 26 (artikel 2 van ontwerp L. 15.825).

Wanneer de in dit besluit bedoelde werkzaamheden deel uitmaken van een operatie stadskernvernieuwing die krachtens artikel 5, § 1, van het koninklijk besluit van 28 maart 1977 houdende organisatie van de woonkernvernieuwing in het Brusselse Gewest, in aanmerking komt voor subsidies, zijn de bepalingen van het voormelde besluit van toepassing, uitgezonderd artikel 4, § 3, en artikel 9, 2°. De subsidie bedraagt 100 procent in alle gevallen.

.../...

---

(1) Paragraaf 1 en paragraaf 2 van artikel 14 van het ontwerp zijn niet opgenomen daar zij de tekst van artikel 99, § 5, van de Huisvestingscode alleen maar herhalen.

De beperkingen waarin de artikelen 3, 6, 12 en 18 van dit besluit voorzien, gelden niet voor die werkzaamheden.

OVERGANGSBEPALINGEN.

Artikel 27 (de artikelen 10 en 13 van ontwerp L. 15.824).

In afwijking van artikel 24 geldt tot 30 juni 1983, voor de toepassing van artikel 99, § 4, van de Huisvestingscode, de volgende regeling :

1° de kopers van een volkswoning of van een kleine landeigendom moeten de toezegging hebben gekregen dat zij in aanmerking komen voor een van de voordelen bepaald in het koninklijk besluit van 10 augustus 1967 houdende vaststelling van de voorwaarden gesteld tot het verlenen van aanmoedigingspremies voor het aankopen van woningen die gebouwd werden of zullen gebouwd worden voor rekening van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of van de door haar erkende vennootschappen, van de Nationale Landmaatschappij of van de door haar erkende vennootschappen, van gemeenten, intercommunale verenigingen of van commissies van openbare onderstand;

2° de kopers van een middelgrote woning mogen gedurende het voorlaatste jaar dat aan dat van de koopakte voorafgaat, geen inkomen genoten hebben dat in totaal meer dan 350.000 frank bedraagt. Zij dienen bovendien te voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn in de artikelen 3 en 4 van het in 1° genoemde koninklijk besluit van 10 augustus 1967. Het inkomen dat in aanmerking moet worden genomen is het gezinsinkomen zoals dat bepaald is in ar-

.../...

tikel 2 van het koninklijk besluit van 30 juni 1981 betreffende de huur, in het Brusselse Gewest, van woningen beheerd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen;

3° de personen die met het oog op het bouwen van een woning die voldoet aan de voorwaarden bepaald in artikel 3 van het koninklijk besluit van 10 augustus 1967 houdende vaststelling van de voorwaarden gesteld tot het verlenen van premies om niet voor het bouwen, door het privaat initiatief, van volkswoningen en kleine landeigendommen, een zakelijk recht op een stuk grond verkrijgen, mogen gedurende het voorlaatste jaar dat aan dat van de koopakte voorafgaat, geen inkomen genoten hebben dat in totaal meer bedraagt dan het overeenkomstig artikel 6 van het voormelde koninklijk besluit van 10 augustus 1967 vastgestelde maximum. Zij dienen bovendien op de datum van de koopakte te voldoen aan de voorwaarden die in de artikelen 4 en 5 van datzelfde koninklijk besluit bepaald zijn en mogen, evenmin als hun echtgenoot, enig ander stuk bouwgrond in volle eigendom bezitten;

4° de personen die een zakelijk recht verkrijgen op een stuk grond om er een middelgrote woning op te bouwen, mogen gedurende het voorlaatste jaar dat aan dat van de koopakte voorafgaat, geen inkomen genoten hebben dat in totaal meer dan 350.000 frank bedraagt. Zij dienen bovendien op de datum van de koopakte te voldoen aan de voorwaarden die in de artikelen 4 en 5 van het in 3° genoemde koninklijk besluit van 10 augustus 1967 bepaald zijn en mogen, evenmin als hun echtgenoot, enig ander stuk bouwgrond in volle eigendom bezitten. De te bouwen woning behoort te voldoen

aan de voorwaarden die bepaald zijn bij artikel 3 van hetzelfde koninklijk besluit van 10 augustus 1967, met dien verstande dat de maxima van 85 m2 en 65 m2 respectievelijk op 105 m2 en 85 m2 worden gebracht. Zij dient wat het bouwplan en het bestek betreft eveneens te voldoen aan de bepalingen van het ministerieel besluit van 28 maart 1968 tot vaststelling van de technische minima-voorwaarden waaraan de woningen moeten voldoen om aanleiding te kunnen geven tot het toekennen van een bouwpremie.

Artikel 28 (artikel 11 van ontwerp L. 15.824).

Tot 30 juni 1983 geldt voor de toepassing van artikel 99, § 4, van de Huisvestingscode de volgende regeling :

1° de huurders van een volkswoning of van een kleine landeigendom dienen op het ogenblik dat de huur wordt aangegaan te voldoen aan de inkomensvoorwaarden die bepaald zijn in artikel 3, § 1, van het voormelde koninklijk besluit van 30 juni 1981 alsmede aan de voorwaarden die bepaald zijn in artikel 4 van het voormelde koninklijk besluit van 10 augustus 1967;

2° de huurders van een middelgrote woning mogen gedurende het voorlaatste jaar dat aan dat van de koopakte voorafgaat, geen inkomen hebben genoten dat in totaal meer dan 350.000 frank bedraagt; het inkomen dat daarbij in aanmerking moet worden genomen is het gezinsinkomen dat bepaald is in artikel 2 van het voormelde koninklijk besluit van 30 juni 1981.

.../...

Artikel 29 (artikel 12 van ontwerp L. 15.824).

De in artikel 27, 3° en 4°, bedoelde kopers van een stuk grond dienen de woning te bouwen binnen vijf jaar na de datum van de koopakte.

In dat geval is artikel 24, § 4, tweede lid, van toepassing.

Artikel 30 (artikel 15 van ontwerp L. 15.824).

Dit besluit heeft uitwerking met ingang van 2 mei 1981 (1).

---

(1) De wet van 25 maart 1981 houdende aanvulling van de Huisvestingscode met bijzondere bepalingen voor het Brusselse Gewest, is bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 22 april 1981. Zij is in werking getreden op 2 mei 1981. Het onderhavige ontwerp, dat op de zoëven genoemde wet steunt, kan dan ook geen uitwerking krijgen voor die datum.

La chambre était composée de

Messieurs : H. ROUSSEAU, président de chambre,
de Heren : kamervoorzitter,

A. VANWELKENHUYZEN, conseillers d'Etat,
P. FINCOEUR, staatsraden,

P. DE VISSCHER, assesseurs de la section de législation,

F. RIGAUX, assessoren van de afdeling wetgeving,

Madame : R. DEROY, greffier,
Mevrouw : griffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. P. TAPIE, président de chambre.

Le rapport a été présenté par M. P. CHARLIER, auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de H. P. TAPIE, kamervoorzitter.

Het verslag werd uitgebracht door de H. P. CHARLIER, auditeur.

LE GREFFIER - DE GRIFFIER, LE PRESIDENT - DE VOORZITTER,

R. DEROY. H. ROUSSEAU.